Monuments historiques:

Mieux comprendre le sens de l'inventaire et du classement d'un bien immobilier

Réactualisé en permanence, le Recensement architectural du patrimoine bâti sert à sa protection. Le propriétaire d'un objet immobilier recensé ne peut effectuer de travaux sans en référer au préalable aux instances officielles, mais, selon que le bien est à l'inventaire ou classé, la procédure est plus ou moins contraignante. Mode d'emploi.

Quels sont les enjeux d'un tel recensement?
La réponse à cette question se trouve dans l'excellente brochure «Recensement architectural du canton de Vaud» éditée par le Service des bâtiments, section Monuments historiques et archéologie du Département des travaux publics de l'aménagement et des transports de l'Etat de Vaud. On y apprend ainsi que «le recensement est une radiographie du domaine bâti qui désigne les constructions dignes d'être conservées. (…) il vise donc, tout d'abord, à repérer et à mettre en évidence les bâtiments les plus dignes d'intérêt. (…) Il représente aussi un précieux outil d'aménagement et une mine d'or pour les historiens.»

De quelle manière la protection du patrimoine bâti s'organise-t-elle?
Inscrites dans la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites dont dépend le Recensement architectural, deux mesures spéciales permettent de préserver le patrimoine bâti. Il s'agit de l'inventaire et du classement comme monument historique. Première des deux, l'inscription à l'inventaire est, de fait, souvent utilisée en tant qu'«antichambre» du classement comme monument historique et a pour effet d'obliger le propriétaire à informer le département de tous les travaux qu'il envisage. Chaque bâtiment recensé reçoit une note allant de 1 à 7 qui définit sa valeur historique et architecturale.

La note 1 est attribuée à un monument d'importance nationale devant être conservé dans sa totalité et dont le classement comme monument historique est requis. Dans un bâtiment ayant reçu une telle note, les travaux de rénovation et/ou d'entretien ne peuvent être entrepris sans une étude archéologique préalable et une recherche d'archives. La mesure est véritablement contraignante.

La note 2 indique que l'édifice est d'importance régionale et devrait lui aussi être conservé tant dans sa substance que dans sa forme. L'étude archéologique préalable et la recherche d'archives sont ordonnées seulement si l'analyse d'opportunités le préconise.
Préalable au classement comme monument historique, «l'inscription à l'inventaire est systématique pour les bâtiments recensés en note 1 et 2.»

La note 3 est allouée à un bâtiment intéressant au niveau local et méritant d'être conservé, mais qui peut être modifié pour autant que les qualités qui ont justifié la note ne s'en trouvent pas altérées.

La note 4 concerne un objet bien intégré, mais qui ne possède pas ni qualité architecturale, ni authenticité justifiant l'intervention de la Section des monuments historiques.

La note 5 renvoie à un objet présentant des défauts d'intégration malgré une architecture soignée, voire intéressante. Reçoivent cette note des bâtiments de facture récente sur lesquels on manque de recul. Note d'attente, elle sera amenée à être modifiée au fil des ans.

La note 6, quant à elle, indique que le bâtiment ne présente pas de qualités remarquables. Elle note un objet neutre, sans grand intérêt, tant du point de vue de son intégration à l'environnement, qu'à ses niveaux architectural et historique.

La note 7 désigne un bâtiment altérant carrément le site sur lequel il est construit et dont il compromet l'harmonie. Plus que d'architecture à proprement parler, il s'agit dans ce cas et le plus souvent, d'erreurs d'aménagement du territoire.

Les valeurs historiques et architecturales représentées par ces sept notes sont pondérées et détaillées par l'ajout de mentions ou de commentaires qui explicitent la raison de la notation.

En général, le classement comme monument historique implique un contrat liant le propriétaire à l'Etat. La mesure est véritablement contraignante, toute modification étant strictement soumise à autorisation. En contrepartie, l'Etat peut octroyer des subventions lors de travaux d'entretien ou de conservation.

L'examen par la Section des monuments historiques pour les bâtiments classés de 1 à 3 ne libère pas le propriétaire désireux d'effectuer des travaux de ses obligations envers la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

Elitim s'engage et renseigne

De par les biens d'exception proposés par notre société, nous sommes régulièrement confrontés à cette problématique. C'est pourquoi, dans notre procédure d'analyse d'un bien, nous procédons systématiquement à une vérification de son possible recensement auprès des MH. De cette manière, nous pouvons renseigner au plus tôt un acheteur des contraintes qu'il pourrait rencontrer lors de l'acquisition d'un bien, puis lors de la transformation éventuelle de celui-ci.

